

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 26 642

Till
Exploateringsnämnden

Tertialrapport 2 2019 för Exploateringsnämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	3
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	9
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	10
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	10
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	11
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	13
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	20
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	21
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	22
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	26
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	26
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	28
Uppföljning av ekonomi.....	33
Uppföljning av driftbudget.....	33
Investeringar.....	35
Försäljningar av anläggningstillgångar	36
Analys av balansräkning	36
Kvalitetsarbete.....	36
Övrigt.....	37
Bilagor	38

Sammanfattande analys

Stockholm ska vara en stad som byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. Staden utgörs av trygga, säkra och tillgängliga miljöer med god tillgång till offentlig service. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafiknära lägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen. Befintliga bostadsområden ska förtätas och markpolitiken syftar till att det ska byggas fler bostäder till en rimlig kostnad i enlighet med stadens policy för markanvisningar. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Markanvisningarna ska för år 2019 uppgå till minst 10 000 bostäder, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Till och med augusti har nämnden beslutat om markanvisningar omfattande 3 620 bostäder. Av dessa är 2 096 hyresrätter.

Anspråken på markanvändning i kombination med klimatförändringar, ställer höga krav på hur staden planeras och strategiskt arbetar med grönytor, vattenförekomster och stadsmiljöer för rekreation och biologisk mångfald. Detsamma gäller andra miljöhänsyn som buller, luftkvalitet, närhet till parker med mera.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det prognostiserade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 267,6 miljoner kronor.

Markförvaltningskostnaderna prognostiseras öka 20 miljoner kronor med anledning av en förlikningsöverenskommelse i målet om tomträttsavgäld för Beridarebanan 4 (Hötorgshus 2). Markförvaltningsintäkterna prognostiseras bli lägre än budgeterat vilket främst beror på att förhandlingar, om ny tomträttsavgäld för en större kommersiell tomträtt i city, dragit ut på tiden. Förväntat utfall av höjda avgälder för denna har senarelagts till år 2020.

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2019 uppgår netto till 3 561,1 miljoner kronor. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms i nuläget ligga i nivå med budget efter justering av erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör cirka 60 miljoner kronor. Exploateringsinkomsterna prognostiseras utfalla 250 miljoner lägre än budgeterat. Prognosen för tertial 1 förutsatte att försäljningen till Atrium Ljungberg AB, av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, skulle kategoriseras som exploateringsförsäljning. Försäljningen har istället kategoriserats som friköp.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor för 2019. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Prognosen justerades till 1 200 miljoner kronor per tertial 1 med anledning av beslut om ett större friköp av tomträttsmark. Då försäljningen till Atrium Ljungberg AB, av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, tillkommit som försäljningsuppdrag (prognostiserades tidigare som exploateringsförsäljning) så justeras prognosen i tertial 2 till 1 900 miljoner kronor.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden. Stockholmarna ska involveras i arbetet för att nämnden ska kunna ta hänsyn till åsikter, synpunkter och behov, särskilt när det gäller att utveckla den fysiska miljön utifrån ett medborgarperspektiv. För att skapa ett levande och attraktivt Stockholm i stadens alla områden arbetar nämnden för en blandning av arbetsplatser, service och bostäder.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, vilket omfattar att säkerställa offentlig service, trygghets- och säkerhetsarbete, anpassning för personer med funktionsnedsättning och att vidareutveckla medborgardialogen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

 Uppfylls helt

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6			6	6	6	9 000	Tertial 2 2019
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1	1	1 050	Tertial 2 2019
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3			4	3	3	Tas fram av nämnden	Tertial 2 2019
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0			0	0	0	9 000	Tertial 2 2019
Analys Exploateringskontoret har, liksom förra året, tagit emot sex sommarjobbare - fyra flickor och två pojkar, från Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.								

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

● Uppfylls helt

Stadsplaneringen ska vara inkluderande och bidra till att utforma offentliga miljöer som är trygga och säkra genom mer folkliv och en levande gatumiljö. Exploateringsnämnden säkerställer, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser, att staden på ett tidigt stadium planerar och driftoptimerar för offentlig service, boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, förskolor, skolor, idrottsanläggningar, omsorg, kultur, föreningsliv, näringsliv och rekreation i hela staden. Tillsammans med idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och berörda stadsdelsnämnder ska en handlingsplan upprättas för fler nya offentliga strandbad i staden inklusive underlätta för fler bastuflottar på stadens vatten.

Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela staden. Dialoger ska följas upp och utvärderas med särskilt fokus på vilka grupper som deltar samt vilka effekter delaktigheten har. Stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer ska tas tillvarata så att stadens fysiska miljö utvecklas med bästa resultat.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, vilket bland annat omfattar att säkerställa offentlig service som skolor, bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning, idrottshallar med mera. Nämnden bidrar även genom trygghets- och säkerhetsarbete samt genom att vidareutveckla medborgardialogen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)						100 %	100 %	2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								

Nämndmål:

Exploateringsnämnden planerar för offentlig service i stadsutvecklingsprojekt

● Uppfylls helt

I samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser, ska exploateringsnämnden säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar och driftoptimerar för offentlig service, förskolor, skolor, idrottsanläggningar, omsorg, kultur, föreningsliv, näringsliv och rekreation i hela staden.

Under januari-augusti har nämnden beslutat om markanvisningar för totalt sju förskolor; två i centrala Enskede, en i Skärholmen, en i Bällsta i Södra Solvallastaden, en i Kista, en i Vårberg och en i Norra Djurgårdsstaden. Beslut har även fattats om markanvisning för en grundskola i Bällsta i Södra Solvallastaden, en på Årstafältet, en i Vårberg och utökning av en befintlig förskola i Farsta.

Beslut om markanvisning till idrottsnämnden har fattats för Västertorps sim- och idrottshall som är i stort behov av renovering. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har utrett om simhallen kan renoveras eller om en helt ny simhall ska byggas. Markanvisningen möjliggör för idrottsnämnden att genom upphandling enligt LOU välja byggaktör som ska uppföra, äga och förvalta en ny hall. Nämnden har också beslutat om en tidig markreservation under ett år för att utreda förutsättningar för en tennishall på Södermalm.

Därutöver har nämnden beslutat om markanvisning för ett större antal bostäder i det nya bostadsområdet Södra Solvallastaden i Bromma. Markanvisningen omfattar även kommersiella lokaler.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden utvecklar en utökad medborgardialog

Uppfylls helt

Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog är av avgörande betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende i en tid av stark utveckling och omvandling. Kommunikationen ska bidra till att öka förståelsen för var och hur staden växer och dialogen ska involvera stadens invånare så de kan delta och bidra med sin kunskap om staden och hur de vill att den ska utvecklas på bästa sätt.

Många av nämndens projekt är förtätningsprojekt i redan bebyggda områden. Samtidigt är många av stadens stora stadsutvecklingsprojekt inne i ett genomförande. Detta leder till att kraven på kommunikation blir allt högre. Under året fortsätter arbetet att med olika metoder involvera medborgarna i stadsutvecklingen och att informera om den. För att skapa förståelse för specifika projekt och kännedom om specifika moment inom dem (avstängningar, omledda vägar, buller, vibrationer med mera) ska geografiskt riktad annonsering i sociala medier prövas, till exempel Facebook och Instagram. Annonseringen syftar till att nå ut till en grupp invånare, berörda av ett specifikt projekt, utan att de aktivt följer våra informationskanaler. Innehållet på stadens webbplats Stockholm växer och i Stockholmsrummet fortsätter att utvecklas liksom olika former av målgruppsanpassade metoder exempelvis digitala dialoger, varierade mötesformer och användning av VR/AR-teknik för att visualisera projekt. I maj invigdes Hagastadens utställningslokal vid Torsplan. Utställningen visar områdets historia, nuläge och hur området kommer att bli när det är klart med hjälp av 3D-bord, en fysisk modell i skala 1:1000 och skärmar med digitalt material.

Inom ramen för satsningen på närområdeskommunikation genomfördes under april, en medborgarundersökning i alla stadsdelar i söderort. Undersökningen syftar till att få en tydligare bild av behoven av och synpunkter på dialog och kommunikation om stadsutveckling. I samband med undersökningen rekryteras även deltagare till den medborgarpanel för söderort som började byggas upp under 2018 i stadsdelarna Skarpnäck och Enskede-Årsta-Vantör. Medborgarpanelen ska på ett snabbt och effektivt sätt möjliggöra löpande dialog med medborgarna för att få insikter, kunskap och nya frågeställningar till stadsutvecklingsprojekten och verksamheterna.

Kontoret medverkade och informerade under Järvaveckan där en mängd byggprojekt visades upp via bildspel och 3D-visualisering. Besökarna fick också information om hur staden arbetar med social hållbarhet och ge förslag på hur de vill att Järva ska utvecklas ur ett idrotts- och motionsperspektiv.

I maj hölls flera samråd, bland annat ett välbesökt samrådsmöte för ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta i form av presentation och frågestund samt öppet hus med bemannade stationer för individuella frågor. I maj invigdes även det nya bostadsområdet vid Bryggvägen i Gröndal med aktiviteter för barn i närliggande förskolor, nyinflyttade och omkringboende.

I juni genomfördes det årliga evenemanget ”En dag på Slussen”, en torgfest med öppet hus och marknad med lokala verksamheter. I samband med evenemanget invigdes den nya utställningslokalen på Södermalmstorg 4 som är öppen och bemannad fyra dagar i veckan.

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden trygga och säkra offentliga miljöer

Uppfylls helt

Det behövs en stadsplanering där parker, kollektivtrafik och cykel- och gångbanor planeras med utgångspunkt i att de ska vara tillgängliga och trygga för alla. Exploateringsnämnden ska arbeta för offentliga miljöer som är trygga och säkra genom att planera för mer folkliv och levande gatumiljö. I arbetet med att utveckla stadens exploateringsprojekt är ambitionen att inkludera ett trygghetsperspektiv i tidigt skede för att säkerställa trygga och jämställda stadsmiljöer på lång sikt. Under 2019 ska exploateringsnämnden utveckla sitt arbete med trygghetsfrämjande stadsutveckling.

Stockholms översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. I översiktsplanen pekas fyra fokusområden och tio strategiska samband ut. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka. I en första etapp är följande fem samband prioriterade:

- Fagersjö-Farsta
- Bredäng-Mälarhöjden
- Tensta-Rinkeby-Spånga
- Kista-Husby-Akalla
- Östberga-Årsta

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden arbeta med att utveckla city, med utgångspunkt i gällande program och planer. Ett av de områden som ska prioriteras är Tegelbacken och Järnvägsparken i Södra Klara. Framkomligheten för prioriterade transportslag ska särskilt beaktas.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med att utveckla ytterstaden, vilket görs i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm. Bland annat har ett programförslag för programarbete för Spångadalen tagits fram. Syftet med programarbetet är att studera hur Tensta, Rinkeby och Bromsten kan kopplas samman på ett fysiskt och socialt hållbart sätt.

De senaste åren har antalet bostäder i Söderort ökat. I stadens arbete med att utveckla söderort har ett viktigt mål varit att få till fler kontorsarbetsplatser. Satsningarna på Tyngdpunkt Farsta och Söderstaden spelar en viktig roll för att skapa samverkan mellan olika partners för att generera fler arbetsplatser, stärka handels- och mötesplatser, ge förutsättningar för ett attraktivt boende och levande stadsliv.

Social hållbarhet

Exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens modell för socialt värdeskapande ska under året prövas och utvärderas. Det är en processmodell som syftar till att underlätta för plan- och exploateringsprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet. Modellen består av tre skeden; analyskedje, effektmålsskede och projektmålsskede. Ramverket utgörs av Ledstängen och översiktsplanens stadsbyggnadsmål som analyseras ur ett hållbarhetsperspektiv och senare utgör underlag för projektspecifika effekt- och projektmål. Under våren prövades modellen i fyra pilotprojekt, vilka är Fagersjö, Loudan, Husby södra och Slaktshusområdet etapp 3. Efter att utvärdering har gjorts är ambitionen att modellen implementeras i alla nystartade exploateringsprojekt från och med slutet av 2019.

I början av året inleddes ett samarbete, *Stadsrumsanalyser i GIS etapp 1*, med stadsbyggnadsforskare från KTH som ska stärka exploaterings- och stadsbyggnadskontorens underlag i tidiga skeden i arbetet med ett socialt värdeskapande perspektiv. Samarbetet pågår under året och fokuserar på modell för socialt värdeskapande analys, bostadspotential och arbetsplatspotential.

Arbetet med socialt värdeskapande stadsutveckling bidrar även till flera av de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Se närmare redovisning under nämndens mål *I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer*.

Trygghets- och säkerhetsprogram för Stockholms stad

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser med åtgärdsförslag som årligen tas fram.

För att förbättra krishanteringsförmågan har en krisledningsövning på ledningsnivå genomförts. Planering pågår för att informera alla medarbetare om nämndens förebyggande säkerhetsarbete inklusive brandskyddsrutiner samt stadens incidentrapporteringssystem och rutiner kring detta. Kontorets styrgrupp för byggherrens arbetsmiljöansvar kommer att fortsätta sitt arbete med bland annat utbildning.

Syftet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram, som godkändes 2018, är att ge riktning till, stärka stadens samlade trygghets- och säkerhetsarbete samt att klargöra mål och ansvarsförhållanden. Under 2019 kommer exploateringsnämnden att konkretisera programmet utifrån uppdrag, målgrupper och det egna ansvarsområdet. En säkerhetsskyddsanalys pågår för närvarande.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige



Uppfylls helt

Under de närmaste åren kommer antalet elever i Stockholms grundskolor fortsätta att öka markant. För att säkerställa tillgången till bra skolor måste därför utbyggnadstakten av nya skolor vara hög. Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Syftet med en

samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för att klara skolförsörjningen i ett växande Stockholm. På ett tidigt stadium definieras vilka skolprojekt som ska initieras i samverkan med berörda nämnder. Styrgrupp och arbetsgrupp för SAMS bevakar, följer upp och svarar i övrigt för den övergripande samordningen.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med samordnad planering för fler skolor och förskolor. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdelsnämnd och SISAB säkerställs att mark för skol- och förskoleplatser reserveras tidigt i planeringsprocessen av nya projekt så att nya lokaler finns tillgängliga när bostäderna är färdigställda.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Uppfylls helt

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för olika boendetyper, bland annat inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, i hela staden.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt, främst funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, och säkerställer att stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning följs vid planering och upphandling av anläggande av allmänna gator, torg och parker.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden

Uppfylls helt

Stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av bostäder tillgodoses för grupper som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, så kallade LSS-bostäder, och av socialtjänstlagen, så kallade SoL-bostäder. Detta görs bland annat i samverkan med bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden. Nämnderna ska fortsätta planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och löpande redovisa arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, som leds av socialnämnden.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för offentlig service. Av stadens markanvisningspolicy och av exploateringsnämndens generella markanvisningsavtal framgår att byggaktörerna ska följa stadens krav på att integrera olika former av specialbostäder vilket också innefattar försöks- och träningslägenheter. I samband med bostadsexploateringsprojekt ska det prövas om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri.

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder.

Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

Exploateringsnämnden ser också till i överenskommelse om exploatering att byggaktören förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa samma riktlinje. Stickprov görs årligen av uppfyllelsen av stadens krav på tillgänglighet i utemiljön i färdigställda projekt.

Nämnden fattade beslut i februari om markanvisning för bostäder i Norra Djurgårdsstaden. Östermalms stadsdelsnämnd har uttryckt att de har behov av LSS-bostäder och/eller SoL-bostäder, vilket i detta fall berör ett antal av de bostäder som har markanvisats till AB Stockholms hem. Byggaktören är informerad om stadsdelsnämndens önskemål.

Nämnden fattade beslut i mars om att markanvisning, inom ramen för Södra Solvallastaden, om cirka 160 hyresrätter, varav totalt sex gruppboendestäder och fyra försöks- och träningslägenheter.

Nämnden beslutade i maj om markanvisning för bostäder i Kista, där stadsdelsnämnden har uttryckt behov av grupp- och serviceboendestäder inom detta projekt. Beslut har också fattats inom markanvisning för bostäder i Vårberg, vilket även inkluderar bostäder med särskild service.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

Uppfylls helt

Inom Stockholms stad finns en styrgrupp för äldreboendeplanering. Varje år tar staden fram en boendeplan för det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040.

Äldreboendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen. Äldrenämnden antar äldreboendeplanen som efter kommunstyrelsens godkännande blir vägledande för utbyggnad och omstrukturering av stadens äldreboenden.

Exploateringsnämnden deltar i styrgruppen för äldreboendeplanering, som behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen, för att på så sätt skapa en helhetsbild av frågor som rör äldres boende. Markanvisningar görs också för att säkerställa behovet av bostäder för äldre.

KF:s inriktningsmål:

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Exploateringsnämnden ska vara drivande för en positiv förändring med en hög bostadsbyggnadstakt på både kort och lång sikt i en föränderlig konjunktur. Nämnden ska arbeta för att nå stadens mål om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Nämnden ska samverka med övriga nämnder och bolagsstyrelser för att nå stadens mål gällande samhällsfunktioner, klimatarbete, grönområden av hög kvalitet, näringsliv och stadsutveckling. Nämnden ska främja en klimatsmart stadsutveckling och ansvara för arbetet med att utveckla stadens miljöprofilområden.

För att bidra till ett bättre klimat ska projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter initieras. Möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesteringsstrategi samt externa medel ska utnyttjas. I stadens exploateringsprojekt ska, där så är lämpligt, ny och innovativ teknik prövas. Samverkan och helhetssyn kring stadens parker och naturområden ska stärkas inom stadens olika processer för planering, utveckling och förvaltning, genom strategisk samordning mellan berörda nämnder.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer, arbete för att bidra till ett gott företagsklimat, främjande av effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet, arbete för att bidra till en hållbar användning av vatten och mark, hållbar bygglogistik och masshantering samt låg energiförbrukning i nyproducerade bostäder.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

 Uppfylls helt

Antalet arbetsplatser i Stockholm ska öka. Exploateringsnämnden bidrar med att främja det lokala näringslivet och öka antalet arbetsplatser i stadsutvecklingsprocesser och i översiktsplanens fokusområden. Arbetet tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region AB med att öka antalet arbetsplatser i Stockholms södra delar ska intensifieras. Inom ramen för större projekt för stadsutveckling ska planerade arbetsplatser i förhållande till bedömd arbetsplatspotential samt näringslivets möjligheter särskilt analyseras i samverkan med kommunstyrelsen, Stockholm Business Region AB och berörd stadsdelsnämnd. Exploateringsnämnden ska även skapa förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat att det i nämndens exploateringsprojekt ingår att se över möjligheter att inrymma arbetsplatser och kommersiella lokaler.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlad verksamhet i konkurrens						10 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								
  Antal markanvisade arbetsplatser i ytterstaden						6 000	Tas fram av nämnd	2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Business Region AB utreda process och organisation för att fastställa en stadsövergripande servicekedja för etableringsförfrågningar.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Stadsledningskontoret har i samråd med trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholms Business Region AB (SBR) och miljöförvaltningen tagit fram ett förslag till näringslivspolicy för Stockholm stad. Förslaget är skickat på remiss och beslut beräknas tas i kommunfullmäktige under hösten. Näringslivspolicyn innehåller mål om en etableringsservice-funktion som ska finnas hos (SBR).			
  Stockholm Business Region AB ska i samverkan med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd fortsätta driva pilotprojektet i Årsta parthallar och utarbeta en samordningsmodell för stadens arbete med företagsområden.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Olika rutiner ska införas i planhandbok och exploateringshandbok för att säkerställa att verksamhetsområden inte marginaliseras i stadens utveckling. Det ska till exempel finnas buffertzoner mellan områdena och känsligare markanvändning, som till exempel bostäder, för att inte äventyra verksamhetsområdets utveckling. Inte heller infrastrukturförändringar ska påverka tillgängligheten till verksamhetsområdena. Utöver detta ska staden förbättra kontaktvägarna för företagen in i stadens förvaltningar.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö

 Uppfylls helt

I februari avslutades markanvisningstävlingen för det sista kvarteret i den kommande detaljplanen för östra Hagastaden. Nämnden har beslutat om markanvisning för hotell i Hagastaden, nära Norrtull. Omfattningen är 7 000-11 000 kvm och cirka 300 rum. Utöver detta har nämnden även beslutat om markanvisning för kontorslokaler i Hagastaden. Nämnden har också fattat beslut om markanvisning för ett hotell i cirka 9-10 våningar i det nya bostadsområdet Södra Solvallastaden.

Under hösten 2018 och våren har överenskommelser om långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet förhandlats fram. Detta kommer successivt att bidra till ökat antal arbetsplatser i området.

Nämnden har fattat beslut om markanvisning för handel i Husby i anslutning till tunnelbaneuppgången. Intentionen är att tunnelbaneuppgången och intilliggande handel ska glasas in, bland annat i syfte att öka tryggheten i området.

Nämnden har beslutat om markanvisning för kontor i Ulvsunda. I juni beslutade nämnden om markanvisning för lokaler med kommersiell verksamhet inom den nya stadsdelen i Riksby. Överenskommelse om exploatering för befintlig tomträtt fastställdes i juni, för hotell på Östermalm.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden samverkar med högskolor och forskningsinstitut

● Uppfylls helt

Nämnden ska bidra till att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Den nya stadsdelen Hagastaden, som växer fram kring det gamla Norra Stationsområdet och Karolinska sjukhuset, är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende. Markanvisningar görs och projekt pågår med inriktning mot Life Science.

Arbetet med att förnya och utveckla de västra och norra delarna av Stockholm fortsätter bland annat genom att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur, sport och rekreation enligt framtidsbilden för Kista Science City.

I Albano, beläget inom Nationalstadsparken, bygger Akademiska Hus nya högskolelokaler och Svenska Bostäder cirka 1 000 student- och forskarbostäder.

I Norra Djurgårdsstaden fortsätter utvecklingen av hållbarhetsprofileringsarbetet och resultat utvärderas kontinuerligt i nära samverkan med förvaltningar, bolag, byggaktörer, akademi, med mera. Erfarenheter sprids till andra projekt inom staden och bidrar till en kunskaps- och kompetenshöjning. För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden bedrivs bland annat cirka 10 forsknings- och utvecklingsprojekt, i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, Naturvårdsverket, Energimyndigheten med flera.

I syfte att bidra till ökad samordning kring stadens ansökan om externa innovations- och forskningsmedel ingår kontorets digitala strateg och innovationssamordnare i finansieringsrådet lett att stadens innovationsdirektör. Exploateringsnämnden fortsätter även utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan. Fokus ligger på att etablera en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Arbetet redovisas närmare under rubriken "Kvalitetsarbete".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

◆ Uppfylls delvis

Stockholm ska byggas attraktivt, tätt, funktionsblandat och vara en levande och hållbar stad. Staden ska byggas enligt både modern och klassisk arkitektur.

Stadens mål är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafikhärlägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen och fler byggnader uppförs med klimatneutrala konstruktionsmaterial.

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat nämndens exploateringsprojekt, i form av uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal markanvisade bostäder	3 620			6 404	9 500	10 000		Aug 2019
  Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	762			2 254	2 000	2 300	tas fram av nämnden	Tertial 2 2019
  Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader	150			483	250	400	400	Tertial 2 2019
  Antal markanvisade bostäder i trähus	60			155	160	400	400	2019
  Antal markanvisade hyresrätter	2 096			4 101	3 900	5 000		Aug 2019
  Antal markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt	0			70	50	300	tas fram av nämnden	Tertial 2 2019
Analys Under hösten kommer ett förslag till markanvisning innehållandes cirka 50 seniorbostäder att behandlas av nämnden.								
  Antal påbörjade bostäder	2 190			5 031	5 100	10 000		Aug 2019
  Antal påbörjade hyresrätter	1 367			2 707	3 500	5 000	5 000	Tertial 2 2019
  Antal påbörjade studentbostäder	400			989	900	600		Aug 2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden utifrån Bostadspotential Stockholm genomföra en inventering av glest bebyggda kollektivtrafiknära områden som kan förtätas med kompletteringsbyggnation i nära anslutning till befintlig bebyggelse och koppla samman stadsdelar	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Utifrån uppdraget har en inventering av stationer för spårbunden trafik, för såväl befintligt nät som för de stationer som planeras enligt ingångna infrastrukturöverenskommelser, samt för närliggande områden som kan förtätas genomförts. Stadsbyggnadskontoret ska beakta dessa områden i sin bedömning av potentiella bebyggelsezoner och om exploateringsgraden bör vara högre.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden utreda möjligheten att styra lägenhetsstorlekar i planprocessen och markanvisningar utifrån efterfrågan på bostadsmarknaden gällande lägenhetsstorlekar och boendekostnad	2019-01-01	2019-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret låtit utreda frågan om möjligheten att styra lägenhetsstorlekar i planprocessen och markanvisningar genom ett examensarbete vid Lunds universitet. Rapporten förväntas vara klar under september och slutsatserna kommer att utgöra ett viktigt underlag för fortsatt analys.			
  Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ta fram och uppdatera lämpliga nyckeltal och förslag på fungerande nämndövergripande planeringsprocesser som garanterar att samhällsfunktioner, som skola, förskola, boenden för personer med funktionsnedsättning, äldreboenden, idrottsytor samt student- och forskarbostäder, och en blandning av boendetyper planeras för i tillräcklig takt för att stadens övriga mål ska kunna uppfyllas långsiktigt	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Arbetet pågår och redovisas i verksamhetsberättelsen.			
  Exploateringsnämnden ska utarbeta system och uppföljningsrutiner för att rapportera framdriften i de större stadsutvecklingsprojekten som är i utredningsfas i syfte att möjliggöra stadsövergripande avvägningar.	2019-01-01	2019-04-30	
Analys Exploateringsnämnden redovisar regelbundet, i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar, framdrift och ekonomiska prognoser för alla projekt. I en särskild bilaga till de stora produkterna redovisas projekt över 50 mnkr. Projekten redovisas också i Stöd för stora investeringsprojekt (SSIP).			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utveckla arbetet med stadens projektportfölj till att också omfatta samhällsservice såsom skolor, förskolor och idrottsanläggningar samt arbetsplatser.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Arbetet pågår och en projektplan tagits fram.			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden uppdatera Bostadspotential i Stockholm utifrån översiktsplanen och övriga relevanta omvärldsfaktorer	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Arbetet pågår och förväntas redovisas för exploateringsnämnden under slutet av året.			

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer

 Uppfylls helt

Planera för 140 000 nya bostäder

Stadens mål är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Målet innebär en utmaning som understryker behovet av att arbeta effektivt enligt gemensamma arbetssätt mellan stadens förvaltningar och inom exploateringskontoret. Det är viktigt att stadens berörda nämnder deltar på ett tidigt stadium i planeringsarbetet.

Exploateringsnämnden ska arbeta för att nå stadens mål om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden.

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter och fler boendeformer, som kooperativ hyresrätt,

byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med trafikinämnden inventera lämpliga och ekonomiskt genomförbara platser för överdäckning av befintlig trafikinfrastruktur i syfte att möjliggöra för fler bostäder och arbetsplatser. Trafikleder ska omvandlas till stadsgator och det ska byggas tätare i kollektivtrafikhärlägen.

Pågående planering för bostadsbyggandet

Enligt överenskommelsen inom 2013 års Stockholmsförhandling har Stockholms stad ansvar för att cirka 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta Strand och Skarpnäck. Stockholms stad har vidare ansvar för att cirka 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, att cirka 2 000 bostäder uppförs i Hammarby Sjöstad och cirka 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014. Den årliga takten ska i genomsnitt vara cirka 2 700 påbörjade bostäder.

Projekt i verksamhetsplan 2019

I bilaga 4 redovisas nämndens samtliga projekt. Projekt överstigande 50 miljoner kronor kommenteras med beskrivning av projektet, beslutsläge och eventuell övrig information. Aktuell information om de större projekten finns via stadens hemsida under <http://vaxer.stockholm.se/>.

Markanvisa 10 000 lägenheter

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfull utbyggnad av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker cirka 70 procent på stadens mark. Markanvisningarna ska för år 2019 uppgå till 10 000 bostäder, varav hälften ska vara hyresrätter. Då avgälderna är lågt satta i förhållande till marknadsvärdet kan staden bidra till att upprätthålla en fortsatt hög bostadsproduktion av hyresrätter. Fokus ska vara på projekt med god genomförbarhet. Nämnden kommer i produktionsplaneringen att samråda med kommunstyrelsen. Exploateringsnämnden ska systematiskt följa upp markanvisningar som utan rimliga skäl inte realiserats inom två år och i förekommande fall återta sådana markanvisningar.

Nämnden har fattat beslut om markanvisning för totalt 3 620 bostäder, varav 2 096 hyresrätter.

Alla bostadskvarter i första etappen i Hagastaden är nu markanvisade. Beslut om markanvisning i området har tagits under våren avseende totalt 250 bostäder. Uppförandet av de så kallade Cederhusen i Hagastaden har inletts. Husen består av fyra stora hus i massivträ och kommer att rymma totalt 234 lägenheter. Det är ett av världens största trähusprojekt.

Nämnden har beslutat om markanvisning för ett större antal bostäder i det nya området Södra Solvallastaden i Bromma och därutöver kommersiella lokaler, hotell, en grundskola och ett antal förskolor. Totalt omfattar detta cirka 680 lägenheter. Av dessa är 280 hyresrätter, varav cirka 120 mindre lägenheter. I maj beslutades om markanvisning för det sista kvarteret i det nya området Södra Solvallastaden till två aktörer om totalt cirka 270 lägenheter, varav 50 seniorbostäder upplåtna med bostadsrätt.

Nämnden har beslutat om markanvisning för det sista kvarvarande kvarteret inom den första etappen i Slakthusområdet. Markanvisningen avser cirka 100 lägenheter, inklusive stadsradhus.

Nämnden har beslutat om markanvisning för totalt 40 flytande studentlägenheter vid området Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden. I samma område har en annan aktör fått en markanvisning för 60 hyresrätter i trähus.

Nämnden har beslutat om föravtal med Region Stockholm inför kommande planerad utveckling av enskild mark till bostäder inom stadsdelen Kungsholmen. Fastigheten är idag bebyggd och används av S:t Eriks ögonsjukhus. Föravtalet syftar till att reglera utgifter som uppkommer under projektets gång och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Nämnden beslutade i maj om markanvisningar för totalt cirka 250 hyresrätter inom projektet Årstafältet. I juni beslutade nämnden om föravtal och markanvisning för cirka 450 lägenheter i Ulvsunda, cirka 120 lägenheter (hyresrätter) i Vällingby, och cirka 380 lägenheter (hyresrätter) i Skärholmen. Beslut om markanvisning har tagits för cirka 165 lägenheter i Älvsjö och 40 lägenheter i Riksby för personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Beslut fattades också om markanvisning för totalt cirka 520 lägenheter, varav cirka 200 hyresrätter. Detta ingår i den nya stadsdelen i Riksby.

I augusti beslutade nämnden om markanvisning för cirka 80 lägenheter i Hässelby gård.

Åtgärder för måluppfyllelse

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden arbetar intensivt och nära för att skapa förutsättningar för minst 70 000 nya bostäder fram till 2025. Arbetet sker i en gemensam genomförandegrupp med representanter från respektive förvaltningsledningsgrupp. För att säkra genomförandet sker även samarbete med övriga berörda nämnder och bolag.

Arbetet inbegriper löpande uppföljning av alla bostadsprojekt i varje fas av stadsbyggnadsprocessen, från markanvisning fram till byggstart, genomförande av stadens investeringar till projekten avslutas. För att stadens övriga mål ska kunna uppfyllas långsiktigt har arbetet med bostadsmålet successivt utvecklats till att också omfatta nödvändiga samhällsfunktioner, som skola, förskola, boenden för personer med funktionsnedsättning, äldreboenden, idrottsytor samt student- och forskarbostäder.

I stadens bostadsportfölj finns för närvarande cirka 123 500 bostäder som varit föremål för politiska beslut och där planering pågår, både i form av markanvisningar, pågående detaljplaner eller pågående programarbeten. I pågående detaljplaner, i olika skeden från start-PM till granskning, finns närmare 50 000 bostäder. Detaljplaner innehållandes drygt 9 000 bostäder har antagits eller godkänts av stadsbyggnadsnämnden, men har inte vunnit laga kraft ännu, främst till följd av överklagandeprocesser. Antal bostäder i pågående programarbeten uppgår till 36 900. Ytterligare 8 000 bostäder har beslut om markanvisning men den formella

detaljplaneprocessen har ännu inte påbörjats. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter. Planprocesser för totalt cirka 3 700 av dessa bostäder pågår för närvarande.

I stadens planberedskap finns för närvarande drygt 19 000 bostäder i färdiga byggrätter där detaljplanen vunnit laga kraft men där genomförandet ännu ej har påbörjats. Av dessa ligger drygt 7 000 bostäder i stadens större stadsutvecklingsprojekt där utbyggnaden måste ske etappvis till följd av genomförandaspekter. Ytterligare cirka 7 000 bostäder utgörs av detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft och där tillträdet till marken ligger längre fram i tiden enligt tidplan. Cirka 5 000 bostäder i planberedskapen bedöms som möjliga att påbörjas i princip omgående utifrån stadens perspektiv. Av dessa 5 000 möjliga bostäder återfinns cirka 3 000 på privat mark. Omständigheter till följd av förändrade marknadsförutsättningar bedöms vara den främsta orsaken till att dessa inte påbörjas.

Under året har marknadsförändringarna också inneburit omtag i ett flertal projekt. Det handlar bland annat om ändrade förutsättningar för markförvärv och exploateringskostnader och/eller omställning från bostadsrätter till hyresrätter och/eller byte av byggaktör. Förändringarna på bostadsmarknaden de senaste två åren innebär en stor utmaning som ytterligare förstärker behovet av ökad samverkan och utvecklade arbetssätt mellan stadens nämnder, bolag och byggaktörer. Vid omarbetningar krävs oftast enligt plan- och bygglagen att vissa moment tas om, t.ex. från granskningsskedet. I vissa fall är det också nödvändigt med reviderade genomförandebeslut.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har under året i samverkan med övriga berörda förvaltningar och aktörer i byggbranschen påbörjat ett arbete med att pröva nya modeller och arbetssätt. Antalet byggaktörer ska bli fler och utbudet av byggbar mark ska öka genom höjd planberedskap, där mark planläggs före markanvisning. Detta prövas aktivt i ett flertal projekt såsom Fokus Skärholmen, Norra Djurgårdsstaden och Slakthusområdet.

För att bibehålla ett högt bostadsbyggande är genomförandeperspektivet, i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden, avgörande. Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras. För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tagit initiativ till ökad samverkan med byggaktörer. Nämndernas gemensamma arbetssätt och prioriteringar innebär att samtliga projekt bedrivs i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategier, där bland annat genomförbarhet är en viktig utgångspunkt.

Arbetssätt som bidrar till ytterligare minska tiden, från idé till färdigt hus, med bibehållen kvalitet behöver ständigt utvecklas. Ett sätt är att möjliggöra för bygglov redan under planprocessen. Då tryggas även kvalitet och gestaltning. Stadsbyggnadsnämndens arbete med mer robusta detaljplaner ger en ökad flexibilitet över tid. Det skapar också bättre förutsättningar för att planlägga innan markanvisning och i de fall en ny aktör behöver tas in i ett projekt. Samtidigt kan osäkerhet kring stadens genomförandeekonomi komma att öka. Uppdraget att utveckla en process för byggaktörsdrivna detaljplaner förväntas bidra till att ytterligare öka genomförbarheten i de aktuella pilotprojekten, men också bidra till ökad kunskap om genomförandeperspektivet som kan användas till att utveckla processerna.

Prognosen för antal bostäder i markanvisningar beräknas för helåret till cirka 9 500 bostäder. Målet är 10 000 markanvisade bostäder och avvikelserna förklaras huvudsakligen av det nuvarande marknadsläget. Prognosen för antalet påbörjade bostäder ligger kvar på samma 5 100 bostäder som redovisades i tertialrapport 1.

Målet för start-PM för detaljplaner bedöms kunna uppnås för 2019. Målet för antal bostäder i godkända/antagna detaljplaner för 2019 bedöms inte kunna uppnås på grund av orsaker som stadsbyggnadsnämnden inte har rådighet över. Förändrade planeringskrav avseende översvämning, dagvatten, geoteknik, markföroreningar och risk är exempel på faktorer som ofta förlänger planprocessen. På grund av det stora planeringstrycket i hela branschen ser nämnderna generellt att processen tenderar att försenas, exempelvis genom att remissvar drar ut på tiden, utrednings- och projekteringsresurser saknas, med mera. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden anser att det är problematiskt att de statliga instanserna inte kan möta de ökade behoven och ser ett behov av att ytterligare fördjupa samverkan utöver de samverkansforum som redan finns. De förändrade marknadsförutsättningarna har också i vissa fall påverkat planeringsförutsättningarna. Byggaktörers incitament att driva planprojekt framåt i hög takt har i vissa fall minskat och nödvändiga avtalsförhandlingar har också blivit mer långdragna. Dessa risker arbetar nämnderna med kontinuerligt och systematiskt.

Utifrån ovan beskrivna aspekter är bedömningen att detaljplaner för 5 045 bostäder kan antas eller godkännas av nämnden under innevarande år. Ett flertal planer skjuts över årsskiftet till följd av vad som beskrivits ovan. Under året har bland annat även program för Stora Sköndal och Östberga antagits med totalt 7 100 bostäder. Sett till bostadsbehovet och nämndernas mål om minst 70 000 nya bostäder till 2025 kommer det att uppfyllas.

Genom ett nära samarbete och gemensamma arbetssätt verkar exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden också för att stadens mål knutna till tunnelbaneöverenskommelserna uppnås i enlighet med ingångna avtal. Årets mål för antalet bostäder i markanvisningar inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling kommer att nås. När det gäller bostäder i godkända/antagna detaljplaner inom influensområdet riskerar målet att inte nås fullt ut under året då ett stort antal bostäder ligger i ett tidigt skede i planprocessen. Under kommande år bedöms målet kunna uppfyllas.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden arbetar aktivt tillsammans för att bibehålla takten och att så långt som det är möjligt verka för att målet för påbörjade bostäder uppnås. För att ytterligare säkerställa och öka utbyggnadstakten ses utbyggnadsordning och genomförandetid i stadens större stadsutvecklingsprojekt över som en åtgärd för att nå målet om påbörjade bostäder.

Åtgärder på kort sikt:

- Särskilda intensivfokusgrupper har bildats för att säkerställa gemensam och effektiv hantering av översvämning, dagvatten, geoteknik, markföroreningar och risk
- Följa upp tidsförskjutningar till följd av avtalsfrågor, miljöutredningar, remisshantering och opinion
- Ytterligare säkerställa att projekt med kort genomförandetid prioriteras
- Särskilt fokus på att prioritera en projektportfölj där genomförandeekonomin är i balans
- Särskilt fokus på avtalsfrågor
- Skyndsamt få fram startbesked för projekt som ligger i bygglovsprocess
- I samverkan med stadens bolag påskynda igångsättandet av bostadsprojekt
- För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet stäms projekt av med respektive ansvarig byggaktör. En gemensam projektportfölj följs upp.

- Där så är möjligt kommer bygglovsprocessen att löpa parallellt med planprocesser. Arbetet har påbörjats i Mälaräng (Bredäng).

Åtgärder på längre sikt:

- För att säkerställa genomförbarheten i projekten långsiktigt kommer förvaltningarna ytterligare fördjupa samverkan med byggaktörer
- Återkommande avstämningsmöten med syfte att följa upp den tidigare nämnda gemensamma projektportfölj.
- Även de projekt som leder till långsiktig måluppfyllelse läggs till projektportföljen.
- Kontorens resursplanering styrs i linje med denna prioritering.
- Säkerställa att projekt på sikt uppfyller krav på genomförandeekonomi och för staden långsiktigt hållbara investeringsutgifter

Medverka till att sänka boendekostnaderna

I området Kolkajen i Norra Djurgårdstaden har nämnden beslutat om markanvisning där byggaktören åtar sig att aktivt delta i ett utvecklingsprojekt tillsammans med staden för att utreda förutsättningar för sänkta produktionskostnader med syfte att kunna tillämpa differentierade hyresnivåer.

Agenda 2030

Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad och stadens hållbarhetsarbete ska utgå från Agenda 2030. Alla tre hållbarhetsdimensioner är nödvändiga för stadens utveckling. Exploateringskontoret har fått ansvar för två av de globala målen i Agenda 2030, mål 11 Hållbara städer och samhällen tillsammans med stadsbyggnadskontoret och mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald, tillsammans med miljöförvaltningen. En målsansvarig tjänsteperson per mål har valts ut på kontoret med ansvar för att samordna, utveckla och kommunicera arbetet med målet. En första målanalys av respektive mål gjordes under våren. Under hösten ska arbetet utvecklas, genom bland annat fördjupade målanalyser och utbildningsinsatser.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Uppfylls helt

Framkomligheten i hela staden ska förbättras genom smart trafikplanering, fler parkeringsgarage och reserverad gatumark för bildelningstjänster. Flexibla och gröna parkeringstal ska tillämpas, mobilitetstjänster ska främjas och skapande av förutsättningar för bilpooler och laddningsinfrastruktur ska uppmuntras. Tillsammans med trafiknämnden ska riktlinjerna för projektspecifika och gröna parkeringstal revideras där det i nybyggnation erbjuds bilpool och lådcykelpool.

Exploateringsnämnden ska från ett tidigt skede i exploateringsprojekt samverka med trafiknämnden för att säkerställa en god framkomlighet. Byggprojekt som påverkar trafiken behöver samplaneras för att främja framkomligheten.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för

bedömningen ligger nämndens arbete med främjande av effektiva, hållbara transporter och god framkomlighet.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden planerar för god framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin

● Uppfylls helt

Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten utifrån inriktningen i framkomlighetsstrategin. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering. Nämnden ska planera för fler parkeringsgarage och tillsammans med trafiknämnden utreda möjligheterna att reservera gatumark för bildelningstjänster. För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik kommer exploateringsnämnden samverka med trafiknämnden i övergripande planering. Detta för att förbättra cykelinfrastrukturen i staden och tidigt planera för ett ökat gående och cyklande, samt att se till att staden är tillgänglig för alla. I större projekt medverkar nämnden även i kollektivtrafikplanering i samarbete med trafiknämnden. Därutöver arbetar nämnden med att främja satsningar på cykel inom ramen för ”Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal”.

Vidare kommer exploateringsnämnden att sträva efter att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva miljövänligt och bidra till målet om fossilbränslefrihet till 2040.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området och svåra geotekniska förutsättningar. Huvudbron kommer att levereras till området i början av 2020 för att läggas på plats och tas i bruk i augusti 2020. Sprängningarna för bygget av bussterminalen i Katarinaberget påbörjades i januari och förväntas pågå under cirka två år. Därefter påbörjas installationsarbetena. Bussterminalen är beräknad att vara i drift cirka 2023.

Exploateringsnämnden och trafiknämnden har godkänt avtal avseende genomförande av del av Tvärbanan Norr Kistagrenen inom Stockholms stad med AB Storstockholms lokaltrafik och Region Stockholm. Avtalet reglerar utbyggnaden och ansvarsförhållandena för sträckan vid Sundbybergskopplet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

● Uppfylls helt

Stockholm ska vara en ledande, klimatsmart och attraktiv evenemangs- och upplevelsestad, med en rik tillgång till internationella evenemang och ett kulturutbud där det finns något som passar alla.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås i exploateringsprojekt, däribland Söderstaden. Konstprogram upprättas också i stadens större exploateringsområden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stockholm Business Region AB ska tillsammans med Stockholms Hamnar, trafiknämnden och exploateringsnämnden utarbeta förslag till hållbar utveckling för en växande besöksnäring	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att skapa förutsättningar för Stockholm som en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Uppfylls helt

Satsningen på Söderstaden spelar en viktig roll för att skapa samverkan mellan olika partners för att generera fler arbetsplatser, stärka handels- och mötesplatser, ge förutsättningar för ett attraktivt boende och levande stadsliv. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen samt etableringar inom handel, kontor och service. Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper.

Under hösten 2018 och våren har överenskommelser om långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet förhandlats fram med en byggaktör. Detta utgår från den avsiktsförklaring om utveckling av Slakthusområdet som godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse i oktober 2018. Överenskommelserna innebär dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt varav de flesta ska bevaras, dels ges markanvisning för bostadsändamål och lokaler i bottenvåning samt under vissa villkor möjlighet (optioner) till ytterligare förvärv av befintliga kontorsbyggnader, ytterligare markanvisningar för bostäder, kontor och gymnasieskola.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Uppfylls helt

Exploateringsnämnden säkerställer som markägare genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt.

Nämnden säkerställer att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärker samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrastystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande.

Kompetensen kring dagvatten och skyfallshantering stärks och åtgärder för att hantera översvämningsrisker vidtas i planprocessen, liksom att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen.

Exploateringsnämnden genomför en utredning tillsammans med trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för Stockholms framtida gröna infrastruktur där hänsyn tas till folkhälsa, ekosystemtjänster, biologisk mångfald och en prognostiserad befolkningsökning till år 2100.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att bidra

till minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidra till hållbart materialval i entreprenader.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				100 %		100 %	100 %	2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								
  Andel exploateringsprojekt som gör relevant grönytekompensation vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden				88 %		90 %	90 %	2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								
  Energianvändning i nyproducerade byggnader				55 kWh/m2		55 kWh/m2	55 kWh/m2	2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden och trafیکنämnden ska genomföra pilotprojekt med eldrivna arbetsmaskiner.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Arbetet pågår och redovisas i verksamhetsberättelsen.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar i arbetet för hållbar mark- och vattenanvändning i Stockholm

 Uppfylls helt

Stadens miljömål för hållbar mark- och vattenanvändning omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Områden som särskilt pekas ut är stadens arbete med hållbar dagvattenhantering och skyfallshantering. Exploateringsnämnden stärker kompetensen kring dagvatten och skyfallshantering och verkar för att det vidtas åtgärder för att hantera översvänningsrisker i planprocessen och att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen.

Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i stadens exploateringsprojekt. Arbetet med att implementera stadens riktlinjer och åtgärds måttet för dagvatten fortsätter under 2019.

Exploateringsnämnden arbetar vidare med implementering av grönytefaktor (GYF) för stadens projekt. Nämndens ska redovisa sina gröna investeringar i beslutsunderlag. I kontorets beslutsmallar finns flera rubriker där det i förekommande fall finns möjlighet att redovisa investeringar i till exempel: Miljö, Kompensation för ianspråktagen grönyta och Energihushållning. Arbetet fortsätter med att även ta fram modell för ekonomisk uppföljning.

I samband med markanvisning på stadens mark för nybyggnad ställs krav både på dagvattenhantering och användning av grönytefaktor vid planering av kvartersmark. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. Uppföljning i Norra Djurgårdsstaden görs via ett uppföljningsverktyg och resultaten visar att kraven uppnås. Effekter av ett förändrat klimat såsom skyfall och värmeböljor ska beaktas i planeringen och exploateringsnämnden bistår i kommunstyrelsens arbete med klimatanpassning.

Som markägare har exploateringsnämnden till uppgift att säkerställa genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt. Nämnden planerar att i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB genomföra fällning av fosfor i Brunnsviken under hösten för att förbättra Brunnsvikens vattenstatus. En budgetjustering om 7 miljoner kronor har beviljats av kommunstyrelsen i detta ärende.

Exploateringsnämnden arbetar under året, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, för att inrätta naturreservat i Kyrkhamn och Hagsätraskogen, samt utreda reservatsbildning i Fagersjöskogen, Storskogen/Ålstensskogen, och utvidgning av naturreservat i Årstaskogen. I arbetet beaktas att bostadsbyggnadsmål och planerad viktig infrastruktur kan genomföras.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till en giftfri miljö genom krav på materialval i entreprenader

● Uppfylls helt

Med stöd av stadens kemikalieplan och kraven i Norra Djurgårdsstaden har metoder och rutiner implementerats för kravställande på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) som tillämpas i bygg- och anläggningsentreprenader i exploateringsprojekt. Krav på materialval utifrån BVB eller därmed jämförligt system är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad.

Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. I Norra Djurgårdsstaden följs materialkraven upp via ett uppföljningsverktyg och avvikelser motiveras och dokumenteras och resultaten utvärderas löpande. Exploateringsnämnden vidareutvecklar verktyget för att systematiskt följa upp och rapportera dessa krav.

Implementering av BVB innebär omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Utvecklingsarbete avseende hantering av anläggningsprodukter i BVB har skett genom ett antal pilotprojekt, i samarbete med Kemikaliecentrum, där systemet har testats.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden möjliggör effektiv och hållbar bygglogistik och masshantering i exploateringsprojekt

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden säkerställer att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärker samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrastystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden samordnar genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrastystem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter kommer särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammas.

I Norra Djurgårdsstaden har ett center för masslogistik etablerats för att optimera masshanteringen.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ställer tydliga krav på låg energiförbrukning i nyproducerade byggnader

● Uppfylls helt

Stadens mål för en hållbar energianvändning innehåller ett delmål som avser energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark. Delmålet innebär att staden vid markanvisningar ska nå en årlig energianvändning på 55 kWh/m². Exploateringsnämnden är huvudansvarig för stadens uppföljning av detta delmål.

Uppföljning av energi är en långsiktig process och de första uppmätta värdena från energikraven som började ställas 2012 finns tidigast 2020.

Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och följs upp i samband med överenskommelse om exploatering.

I Norra Djurgårdsstaden följs energikraven upp via ett uppföljningsverktyg och de första uppmätta värden (två år efter inflyttning) har kommit in. Arbetet med felsökning och injustering kommer att pågå under året. Exploateringsnämnden vidareutvecklar verktyget för att systematiskt följa upp och rapportera energikraven.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden och hållbarhetsprofilområden. Norra Djurgårdsstaden är ett av de utpekade hållbarhetsprofilområden där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan, forsknings- och utvecklingsprojekt, och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030. Norra Djurgårdsstaden deltar för erfarenhetsutbyte bland annat i Regeringskansliets Samordning för bostadsbyggande. Samverkan inom Climate Positive Development Programme, som är ett initiativ inom C40-nätverket har numera avslutats. Norra Djurgårdsstaden ingår dock fortfarande i Low Carbon Neighbourhood, ett nätverk inom C40-nätverket.

I Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden i samarbete med bland annat Svenska Miljöinstitutet (IVL), Kungliga tekniska högskolan och miljö- och hälsoskyddsnämnden utvärderat en förenklad modell för klimatberäkningar som projektet använder som krav. Resultaten visar att modellen kan fungera men att det krävs vidareutveckling. Innan implementering av verktyget i övriga exploateringsprojekt i staden kan ske behövs därför ytterligare utveckling och tester. Under 2019 medverkar exploateringsnämnden fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden i ett utvärderingsprojekt finansierat av Energimyndigheten.

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Nämnden ska säkerställa utrymmet för angelägna investeringar genom bland annat minskat innehav av mark. Genom utvecklad prioriteringsförmåga och genom att utgå ifrån ett hållbart investerings- och driftsekonomiskt perspektiv ska nämnden möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar och prioriteringar som beaktar de åtaganden staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden, att nämndens projekt har ekonomisk hållbar balans och att exploateringsnämnden fortsätter att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

◆ Uppfylls delvis

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆	Exploateringsnämndens budgetföljksamhet efter resultatöverföringar	97,7 %			103,9 %		100 %	100 %	Tertial 2 2019
◆	Exploateringsnämndens budgetföljksamhet före resultatöverföringar	97,7 %			103,9 %		100 %	100 %	Tertial 2 2019
●	Nämndens prognossäkerhet T2				3 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ska fortsätta att arbeta tillsammans med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Arbetet pågår och exploateringskontoret deltar.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt och säkerställer goda intäkter från de markvärden som skapas genom planläggning för områden där omvandlingspotentialen är stor. Nämnden upplåter knappt 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 1 000 fastigheter med tomträtt i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet. Intäkterna för tomträtts- och arrendeupplåtelser beräknas uppgå till drygt 2,5 miljarder kronor.

Exploateringsnämnden har de senaste åren sålt mark för betydande belopp både inom stadens gränser och i andra kommuner. Sedan år 2011 ansvarar exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Under åren 2011-2018 har exploateringsnämnden avyttrat cirka 10 000 hektar med en försäljningsinkomst om drygt 1 miljard kronor utanför kommungränsen. Nu återstår knappt 200 hektar av vilka merparten planeras säljas under de närmaste två åren.

År 2019 har nämnden ett försäljningsuppdrag om 200 miljoner kronor avseende friköp av tomträttsmark och mark i andra kommuner. Nämnden beräknar att friköp för år 2019 kommer uppgå till 1,9 miljarder kronor. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploateringar. För 2019 beräknas exploateringsmark säljas för 1,5 miljarder kronor. Under rubriken "Uppföljning av ekonomi" lämnas en utförligare beskrivning.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

● Uppfylls helt

Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Det innebär att stadens investeringar måste ha ekonomiskt hållbar balans mellan lönsamma och icke lönsamma projekt. Utgiftssidan prövas i framför allt de lönsamma projekten vilket kan ge utrymme för prioriteringar i andra projekt. För projekt med hög nettoexploateringsutgift per producerad lägenhet ska alternativa kalkyler med mindre omfattande investeringsåtgärder tas fram. I varje projekt ska ambitionen om blandade upplåtelseformer om minst 50 procent hyresrätter prövas.

Exploateringsprojekten är i huvudsak lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. De undantag som finns inom nämndens investeringsplan är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter.

I kommunstyrelsens beslut om tertiärrapport 1 2019 konstaterades att prognoserna för tre av nämndens projekt, dvs. Bygglogistikcenter Hjorthagen, Årstafältet etapp1 samt Årstastråket etapp 2, överskrider beslutad budget med mer än 15 procent. Gällande samtliga tre projekt så görs översyn av prognoserna och reviderade genomförandebeslut planeras tas upp under hösten.

Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde utföll med 72,7 procent men de olönsamma projekten utgör ett betydligt lägre totalt värde än de lönsamma projekten. Prognosen kvarstår i nivå med årets mål.

Under rubriken "Uppföljning av ekonomi" och i bilagor lämnas utförligare beskrivningar av projektens ekonomi.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel ekonomisk avvikelse för samtliga slutredovisade projekt under året jämfört med genomförandebeslut				1,6 %		+/- 5 %		2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								
 Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	72,7 %			75 %	90 %	90 %		Tertial 2 2019
 Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar				-5,3 %		+/- 5 %		2019
Analys Redovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.								

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Uppfylls delvis

Staden ska vara ett föredöme som offentlig arbetsgivare. Ett målmedvetet arbete bedrivs för att ta tillvara digitaliseringens möjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling av välfärdens medarbetare och effektivare lokalanvändning. För att säkerställa stadens behov av kompetenta och nöjda medarbetare behöver staden kontinuerligt arbeta för att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att vidareutveckling av arbetsgivarvarumärket, tillvarata digitaliseringens möjligheter, säkerställa kompetensförsörjningen, förebygga ohälsotal och sjukskrivningar och förstärka ledarskapet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	82	79	83	82		85	82	2019
  Andel elektroniska inköp	39 %			10 %	65 %	80 %	tas fram av nämnden	Tertial 2 2019
Analys Uppgiften avser perioden januari-augusti. För nämndens lokala avtal uppgår siffran hittills i år till 48 %.								

		Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	50 %	70 %	tas fram av nämnd	Tertial 2 2019
Analys Utfall för indikatorn kan ännu inte rapporteras. Kontoret har under våren tagit fram en mall för hur jämställdhetsanalyser ska göras i kontorets tjänsteutlåtanden. Mallen har nyligen införts.						
		Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	100 %	87 %	2019
		Index Bra arbetsgivare	89	88	90	85 2019
		Sjukfrånvaro	1,2 %	0,8 %	1,5 %	1,4 % 2,1 % 2,1 % tas fram av nämnd Tertial 2 2019
		Sjukfrånvaro dag 1-14	0,8 %	0,6 %	0,9 %	0,9 % 1 % 1 % tas fram av nämnd Tertial 2 2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB, exploateringsnämnden, utbildningsnämnden, idrottsnämnden, SISAB och Micasa ska genomföra pilotprojekt för externa inhyrningar i syfte att vidareutveckla kompetens och organisation utifrån lagen om offentlig upphandling, LOU. Nämnder och bolag har genomförandeansvar och kommunstyrelsen svarar tillsammans med Stockholms Stadshus AB för den strategiska inriktningen	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Arbetet pågår och redovisas i verksamhetsberättelsen.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare

 Uppfylls helt

Att exploateringsnämnden lyckas attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är avgörande för att nå de uppsatta målen. Förväntningar hos befintliga medarbetare, och potentiella framtida medarbetare, på exploateringsnämnden som arbetsgivare hanteras genom kontinuerlig uppföljning och verksamhetsutveckling.

Att fortsätta arbeta med nämndens och stadens arbetsgivarvarumärke är nödvändigt för att säkerställa kompetensförsörjningen. Exploateringsnämndens kompetensförsörjningsplan är ett viktigt strategiskt dokument för att säkerställa chefs- och kompetensförsörjningen. I den beskrivs det kritiska kompetensbehovet, planerade åtgärder och prioriteringar för att säkerställa att verksamheten har rätt kompetens på kort och lång sikt.

Exploateringsnämnden fortsätter under 2019 aktiviteterna på LinkedIn i syfte att marknadsföra exploateringsnämnden och staden som en attraktiv arbetsgivare och sprida kunskap genom riktad kommunikation om verksamheten och våra olika yrkesroller. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även fortsatt medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor. Exploateringsnämnden var tillsammans med stadsbyggnadsnämnden huvudsponsor på LAVA (arbetsmarknadsdagar) på KTH. Kontoret medverkade även på Branschdagen i Lund. Ambassadörsnätverket fortsätter arbeta med riktade aktiviteter för att attrahera studenter till kontoret.

Exploateringsnämnden har två medarbetare i det stadsgemensamma traineeprogrammet som pågick till och med juni 2019. Kontoret deltar i TN-akademin 2019/2020, som är en gemensam satsning av de tekniska nämnderna i syfte att öka attraktiviteten som arbetsgivare genom att skapa fler utvecklingsmöjligheter. Under 2019 planeras en utbildningsplattform att implementeras som gör att utbildningsutbud och uppföljning av utbildningsinsatser blir mer tillgängligt för chefer och medarbetare. Medarbetare har utbildats i verktyget under våren och implementering pågår.

De chefsutbildningar som bedrivs och samordnas med övriga tekniska nämnder, inom bland annat arbetsmiljö, kompetensbaserad rekrytering och rehabilitering, fortsätter under 2019. Det ledarutvecklingsprogram som var en särskild satsning under 2018 följs upp och arbetet mot ett enhetligt och gemensamt ledarskap fortsätter under 2019.

Arbetet med att skapa en gemensam kultur och värdegrund och engagera alla medarbetare fortsätter. Under 2019 fortsätter arbetet med att integrera våra värdeord *arbetsglädje*, *engagemang*, *professionella* och *utvecklande* i verksamheten.

Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö och ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga ohälsa fortsätter. Det bedrivs ett aktivt arbete för att främja och uppmuntra en hälsosam livsstil och skapa goda förutsättningar för en bra balans mellan arbete och fritid. Exploateringsnämndens sjukfrånvaro är för närvarande låg.

Trots den låga sjukfrånvaron visade hälsoundersökningen som genomfördes under hösten 2017 och medarbetarenkäten 2018 på att många emellanåt upplever stress och hög arbetsbelastning. Exploateringsnämnden har beviljats särskilda medel för en satsning på att förebygga psykisk ohälsa. Ett program har pågått, som handlar om att bli medveten om sin livsstil och där behov finns, få stöd och coachning i att ta steg mot en bättre mer hållbar livsstil. Programmet har riktat sig till alla medarbetare och inleddes under våren med inspirationsföreläsningar för de som var intresserade. I samband med föreläsningen fick deltagarna fylla i en enkät för att undersöka vilka som var i riskzonen för psykisk ohälsa. De som var i riskzonen erbjöds en mätare som mäter stress, återhämtning, sömnkvalitet och fysisk aktivitet. Resultaten återkopplas och följs upp av en hälsocoach.

För att bättre spegla samhället behöver exploateringsnämnden rekrytera fler medarbetare med annan etnisk bakgrund än svensk. För att underlätta för individer som står långt från arbetsmarknaden ska exploateringsnämnden delta i jobbsprånget. Det innebär att exploateringsnämnden tillhandahållit en praktikplats till en nyanländ ingenjör under perioden mars till och med juni. Andelen utlandsfödda medarbetare har ökat under senare år. Kontoret behöver arbeta aktivt med att rekrytera fler med utländsk bakgrund till chefspositioner. I syfte att öka förståelsen och kunskapen bland chefer och medarbetare kring det mervärde mångfald kan skapa för verksamheten kommer utbildningsinsatser erbjudas inom området mångfald. Arbete pågår med att medvetandegöra och öka kunskapen bland alla anställda genom att fortsätta förebygga diskriminering och främja lika rättigheter. En avgörande del i mångfaldsarbetet sker i samband med rekrytering.

Antalet anställda har under de senaste åren ökat och per den 31 augusti 2019 var vi 269 tillsvidareanställda. Det råder fortsatt stor rörlighet inom branschen, vilket innebär att rekrytering och arbetet med strategisk kompetensförsörjning kommer att fortsätta vara ett fokusområde.

Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete

Under 2018 initierades en gemensam styrgrupp för arbete med strategisk informationshantering för exploateringsnämnden och trafiknämnden. Arbetet fortlöper 2019 i olika delprojekt kring digitalisering i samhällsbyggnadsprocessen. Det strategiska arbetet kommer även att omfatta hur stadsbyggandet behöver anpassas och utvecklas för att ta hänsyn till nya krav som ställs i den smarta staden vad gäller behov av till exempel nätverk och annan infrastruktur.

Exploateringsnämnden samverkar med trafiknämnden för att uppnå ett mer koordinerat och effektivare samarbete kring digitala informationsleveranser vid överföring mellan exploateringsprojekt och förvaltande verksamhet. Fokus läggs på informations- och datamodellering, klassificering och processtyrda aktiviteter ur ett livscykelperspektiv och tillämpas i informationshanteringen med målet att säkerställa att aktuell och kvalitetsvaliderad information i korrekta format om stadens mark och anläggningar mottags i alla projektskeden.

Exploateringsnämnden samverkar i projektet Södertäljevägen/Norra Liljeholmen med stadsbyggnadsnämnden för att utveckla en digital samhällsbyggnadsprocess där det är möjligt att arbeta med digitala modeller av den byggda miljön för att utföra simuleringar och analysera hur tillgång till park- och naturmiljö tillgodoses då staden förtätas och utvecklas. Datakällor som behövs för att kunna utföra simuleringar och analyser kommer att utvecklas och kvalitetssäkras för att användas tillsammans med information från nya datakällor. De digitala modellerna ger även möjlighet till avancerad visualisering av nya utbyggnadsalternativ som kan användas vid till exempel medborgardialog.

Stadens arbete med att byta IT-leverantör (GSIT 2.0) har försenats kraftigt, på grund av tekniska svårigheter. Detta har inneburit att resurser tagits i anspråk och att kontorets övriga utvecklingsarbete med koppling till digital utveckling och IT i stort sett upphört. Kontoret övergår till ny leverantör i september men räknar med att resurser kommer att ianspråktagas till slutförande av projektet hela 2019.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till en jämställd stad

 Uppfylls helt

Exploateringsnämndens arbetssätt för att främja jämställdhet ska systematiskt identifiera och motverka osakliga skillnader i livsvillkor och resurser baserade på kön. Nämndens arbete ska bidra till att uppnå mål om ökad jämställdhet utifrån Agenda 2030, de nationella jämställdhetspolitiska målen samt Sveriges övergripande jämställdhetsmål om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv.

Exploateringskontoret arbetar systematiskt med att, där det är relevant, integrera ett jämställdhetsperspektiv vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. Kontoret har under våren tagit fram en mall för hur jämställdhetsanalyser ska göras i kontorets tjänsteutlåtanden. Mallen har nyligen införts.

Exploateringsnämndens verksamhet ska bidra till likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att använda sig av och uppleva sig säkra och trygga i stadsrummet. Exploateringskontoret utvecklar GIS-analyser, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, som visualiserar statistik från stadens trygghetsmätning, bland annat med avseende på skillnader

mellan kvinnor och män i upplevd trygghet. Syftet är att stärka kontorets analysunderlag i tidiga skede för att kunna identifiera trygghetsskapande åtgärder i stadsutvecklingsprojektet.

Under våren anordnade exploateringskontoret en workshop om trafikplanering för ökad jämställdhet, där kontorets ramavtalsupphandlade konsulter för tidiga trafikutredningar deltog. Workshopen syftade till att skapa ett forum för gemensamt lärande kring trafikplanering som främjar jämställdhet och trygghet. Under hösten kommer en liknande workshop att hållas med ramavtalsupphandlade konsulter för landskapsarkitektur.

Nämndmål:

Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla verksamheten

Uppfylls helt

Exploateringsnämndens arbete med inköp och upphandlingar följer stadens ”Program för upphandling och inköp” och de tre olika delarna: strategi, upphandling och avtalsförvaltning.

Ständiga förbättringar görs i upphandlingsprocessen och ett systematiskt arbetssätt präglar arbetet med behovsinventering, upphandlingsplanering, avtalsuppföljning och utvärdering. En annan viktig del i arbetet är den kontinuerliga dialogen med leverantörerna och en aktiv omvärldsbevakning. Staden har tagit fram ett digitalt verktyg för att underlätta systematisk avtalsuppföljning och öka möjligheterna till jämförelser mellan projekt både vad gäller kvalitet och ekonomi. Verktöget implementeras under 2019.

Exploateringsnämnden arbetar systematiskt med att långsiktigt säkra sin försörjning av konsulter och entreprenörer för att säkerställa den ökade nybyggnadstakten. Det finns ett identifierat behov av stora såväl som mindre aktörer. Upphandlingskriterierna ses över för att undanröja formella hinder, som överdrivna krav på omsättning, i syfte att möjliggöra medverkan av mindre entreprenörer. Ett arbete med att utveckla internkontrollen som ett stöd i det operativa arbetet pågår parallellt.

Exploateringsnämnden kommer verka för en fossilbränslefri organisation 2030 och fasa ut fossila bränslen i upphandlingar av transporter och entreprenader/arbetsmaskiner.

Exploateringsnämnden deltar i en arbetsgrupp tillsammans med Göteborg, Malmö, Örebro, Lund och Linköping. Gruppens syfte och inriktning är att utbyta kunskap och erfarenheter, både kring kravställande och uppföljning inom området etiska krav för produkter i anläggnings- och driftentreprenader.

Upphandling av nya ramavtal har påbörjas för kontorets viktigaste tekniska konsulttjänster som projekteringsledning, byggledning, konstruktion med mera. Detta utgör en stor del av inköpen till kontoret. Upphandlingsmodellen syftar till att säkra såväl tillgänglighet som kvalitet och god ekonomi i projekten.

Uppföljning av ekonomi

Uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 267,6 miljoner kronor efter att nämnden beviljats justering om 7 miljoner för vattenåtgärder avseende fällning av fosfor i Brunnsviken.

Utfallet prognostiseras netto 30 miljoner kronor lägre än budget. Förvaltningsuppdragen beräknas enligt senaste prognosen från fastighetskontoret öka både gällande kostnader och intäkter om 25 miljoner kronor. Övriga avvikelser förklaras av ökade kostnader på grund av nedsättning av avgäld samt minskade markförvaltningsintäkter till följd av försenad dom.

En samlad uppföljning av driftbudgeten redovisas i bilaga 3:1 och 3:2. De förändringar som skett jämfört med budget framgår av bilaga 3:3 samt 3:4.

Exploateringsnämnden mnkr	Verksamhetsplan 2019	T2 2019	Avvikelse T2/VP
Kostnader	121,6	166,6	-45,0
Avskrivningar	299,0	299,0	0,0
Internräntor	946,0	946,0	0,0
Summa kostnader	1 366,6	1 411,6	-45,0
Intäkter	2 664,2	2 679,2	15,0
Driftbudget – netto	1 297,6	1 267,6	-30,0

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet". Med "Markförvaltning" avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen.

Markförvaltning

Mnkr	Verksamhetsplan 2019	T2 2019	Avvikelse T2/VP
Kostnader	60,9	80,9	-20,0
Avskrivningar	299,0	299,0	0,0
Internräntor	946,0	946,0	0,0
Summa kostnader	1 305,9	1 325,9	-20,0
Intäkter	2 562,9	2 552,9	-10,0
Driftbudget – netto	1 257,0	1 227,0	-30,0

Intäkter

De beräknade intäkterna för markförvaltningen uppgår till 2 552,9 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna av tomträttsavgälder 2 422,2 miljoner kronor.

Avvikelsen på intäktssidan beror främst på att förhandlingar om ny tomträttsavgäld, för en större kommersiell tomträtt i city, dragit ut på tiden och förväntat utfall av höjda avgälder för denna har senarelagts till år 2020.

Kostnader

Staden har träffat en överenskommelse med Stockholms läns landsting genom Locum AB om rivning av en oljepir vid Årstaviken, nedanför Södersjukhuset. Nödvändiga miljötillstånd har nu inhämtats och en upphandling av entreprenaden pågår. Bedömningen är att kostnaderna kommer inrymmas inom den ersättning som Locum AB lämnat till nämnden. Ingen budgetjustering är därför aktuell i dagsläget.

Avvikelsen på kostnadssidan beror främst på förlikningsöverenskommelsen i målet om tomträttsavgäld för Beridarebanan 4 (Hötorgshus 2). Överenskommelsen innebär att avgälden höjs samt att tomträttshavaren erhåller en initial nedsättning av avgälden om totalt drygt 20 miljoner kronor. Nedsättningen motsvarar kompensationen för att tomträten i denna och framtida avgäldsförhandlingar ska anses ha normala grundläggnings- och övriga projektkostnader. Några framtida nedsättningar av avgäld på grund av ovanstående är därför inte aktuella och vid framtida avgäldsreglering ska tomträten hanteras som om den har normala grundläggnings-/projektkostnader. Uppgörelsen ökar dock årets kostnader med drygt 20 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna.

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdrag för fastigheter belägna inom kommungränsen återfinns inom övrig verksamhet som redovisas nedan.

Övrig verksamhet

Mnkr	Verksamhetsplan 2019	T2 2019	Avvikelse T2/VP
Kostnader	60,7	85,7	-25,0
Intäkter	101,3	126,3	+25,0
Driftbudget – netto	40,6	40,6	0,0

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Utfallet prognostiseras netto enligt budget men med ökade kostnader och intäkter om 25 miljoner kronor för förvaltningsuppdragen. Dessa varierar över tiden eftersom de påverkas av när projekten genomförs och förvaltningsuppdragen därmed upphör. En dialog har inletts med stadsledningskontoret för att klargöra budgetförutsättningarna för förvaltningsuppdragen.

Exploateringsnämnden har sedan 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan 2011 även en förbindelse mellan Henriksdalshamnen och Barnängsbryggan. Antalet resande uppgår till cirka 1 miljon per år. I en upphandling för trafiken mellan 2019-2024 ställdes krav på att verksamheten ska bedrivas med ökad andel förnybart drivmedel vilket medför att kostnaderna ökar från halvårsskiftet 2019.

Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under de senaste åren.

Mnkr	Verksamhetsplan 2019	T2 2019	Avvikelse T2/Budget
Utgifter	4 011,1	4 011,1	0,0
Inkomster	450,0	450,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 561,1	3 561,1	0,0
Exploateringsinkomster	400,0	150,0	-250,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 161,1	3 411,1	-250,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2019 uppgår netto till 3 561,1 miljoner kronor inklusive budgetjustering om 11,1 miljoner kronor för klimatåtgärder (exklusive exploateringsinkomster). Prognosen för investeringsplanen bedöms i nuläget ligga i nivå med budget efter justering av erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör ca 60 miljoner kronor. Utgifterna har ökat under de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Även för 2019 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå.

Projekt som prognostiserar större förändringar jämfört med verksamhetsplanen för 2019 är bland annat Slakthusområdet, Kristineberg kontor, Primusparken, Årstafältet etapp 1 samt de större projekten Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Hagastaden.

En sammanfattning av nämndens investeringsplan lämnas i bilaga 4.1. Redovisning av samtliga projekt lämnas i bilaga 4.2. I bilaga 4.3 kommenteras projekt större än 50 miljoner kronor.

Kontorets bedömning i verksamhetsplan 2019 var att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till 2 000 miljoner kronor för år 2019. Prognosen för tertiäl 1 förutsatte att försäljningen till Atrium Ljungberg AB, av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, skulle kategoriseras som exploateringsförsäljning. Då försäljningen kategoriserats som friköp så är prognosen att markförsäljningar i samband med exploatering kommer uppgå till i storleksordningen 1 500 miljoner kronor år 2019. Hittills i år har försäljningar om 697 miljoner kronor gjorts.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Prognosen för exploateringsinkomster sänks, med anledning av ovanstående sänkning av exploateringsförsäljningar, till 150 miljoner kronor.

Medel för klimatinvesteringar

Kontoret har i samband med Verksamhetsplanen erhållit budgetjustering för klimatinvesteringar om totalt 11,1 miljoner kronor. I bilaga 2 lämnas en redovisning av pågående projekt som tilldelats medel för klimatinvesteringar.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor för 2019. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Prognosen justerades till 1 200 miljoner kronor per tertial 1 med anledning av beslut om ett större friköp av tomträttsmark. Då försäljningen till Atrium Ljungberg AB, av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, tillkommit som försäljningsuppdrag (prognostiserades tidigare som exploateringsförsäljning) så justeras prognosen i tertial 2 till 1 900 miljoner kronor.

Analys av balansräkning

I bilaga 5.2 lämnas balansräkning med kommentarer.

Kvalitetsarbete

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande och hög kvalitet i verksamheten arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra sina huvud- och stödprocesser. Processerna säkerställer målpuppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetssätt.

Exploateringskontorets handbok har bytt namn från Kvalitetssystemet till Exploateringshandboken. Handboken har samtidigt uppdaterats för större användarvänlighet och tydlighet. Ledstången har också uppdaterats med fler tillfällen för gemensam erfarenhetsåterföring mellan kontoren.

Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan med fokus på att etablera en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Syftet är att bidra till hållbar stadsutveckling i samband med stadens exploateringsprojekt, genom att miljöinnovationer ska bidra till att stärka Stockholms profil som hållbar stad.

Exploateringsnämnden är ansvarig för projektledningen av Vinnova-projektet Innovationsplattform hållbara Stockholm (IPHS). Målet med projektet har varit att föreslå hur exploateringsnämnden kan arbeta vidare med fokus på utveckling och innovation. IPHS hade slutkonferens för de första faserna i augusti. I nästa fas av projektet kommer projektledningen att flytta över till stadsledningskontoret för att se på dessa frågor för hela Stockholms stad.

Kopplat till IPHS arbete ses för närvarande över hur en samordningsgrupp, med fokus på utveckling, forskning och innovation, kan arbeta för att stödja exploateringskontorets arbete med sikte på hållbar stadsutveckling.

Som en del i IPHS-arbetet deltar exploateringskontoret även i projektet Idéslussen som är finansierat av Vinnova och drivs av stadsledningskontoret.

Ett stort antal forsknings- och utvecklingsprojekt drivs i samarbete med akademien och privata aktörer inom Norra Djurgårdsstaden. Ett av de projekt som pågår under 2019 är:

- Connected SRS – en IoT-plattform ("Internet of Things") för insamling och delning av data ska testas i Norra Djurgårdsstaden i samarbete med stadsledningskontoret. Projektet finansieras av Vinnova.

Projekten REFLOW och Local Life är klara och har avslutats.

Övrigt

Internkontroll

Exploateringsnämnden har i sin plan för internkontroll fastställt totalt 14 processer som ska följas upp utifrån bland annat arbetssätt och kontroller. Arbetet med internkontroll och uppföljning av systematiska kontroller fortlöper enligt plan under året. Hittills har inga väsentliga avvikelser upptäckts.

Klagomål och synpunkter

Exploateringsnämnden tar emot klagomål och synpunkter på projekten genom telefon, e-post och via sociala medier. Det inkommer även synpunkter från trafiknämndens telefon-app ”Tyck till”. På stockholmvoxer.se, där alla projekt finns presenterade, finns kontaktuppgifter till respektive projekts kommunikatör och projektledare. Synpunkter och frågor som lämnas via sociala medier som till exempel Facebook ska besvaras snarast. Till de större projekten finns även en funktionsbrevlåda kopplad och den hanteras av projektledare och kommunikatör.

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Hittills under 2019 till och med den 31 augusti har 325 ärenden registrerats som klagomål/protester och 118 ärenden har registrerats som synpunkter/förslag. Motsvarande uppgifter för hela 2018 visade att 278 ärenden registrerats som klagomål/protester och 127 ärenden har registrerats som synpunkter/förslag.

Ärenden som rör olovligt ianspråktagande av mark registreras på ett särskilt diarienummer. Hittills i år har 244 ärenden rörande olovligt ianspråktagande av mark registrerats. Av dessa svarar merparten för bosättningar/boplatser, båtar och bryggor.

Bilagor

Bilaga 1 - Markanvisningar 2019, januari-augusti

Bilaga 2 - Uppföljning klimatinvesteringar

Bilaga 3.1 - Uppföljning av budget

Bilaga 3.2 - Kostnadsanalys

Bilaga 3.3 - Uppföljning av budget

Bilaga 3.4 - Budget

Bilaga 4.1 - Investeringsplan - sammanfattning

Bilaga 4.2 - Investeringar per projekt

Bilaga 4.3 - Investeringsplan, kommentarer om Stora Projekt

Bilaga 5.1 - Resultaträkning

Bilaga 5.2 - Balansräkning